ESTUDIO DEL SECTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROCESO DE CONTRATACIÓN

A la luz del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, Infi-Manizales *"debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso"*.

Para tal efecto, y conforme la *"Guía para la Elaboración de Estudios de Sector"* de la Agencia Nacional de Contratación *"Colombia Compra Eficiente"*, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso, y en particular, condiciones del contrato tales como el plazo, forma de cumplimiento, y forma de pago. Dicho análisis debe permitir a la Entidad sustentar su decisión de hacer la contratación directa, la elección del contratista y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía, en consecuencia, el suscrito servidor procede a elaborar el estudio del sector para la celebración de un contrato.

Análisis regulatorio

Los arrendamientos de bienes inmuebles de Entidades Estatales se regula bajo el decreto 1082 del 2015, que es una compilación de la normatividad vigente, por lo cuanto recopila las reglamentaciones preexistentes sin perjuicios de las disposiciones derogadas a la fecha, de conformidad con el artículo 38 de la ley 153 de 1887.

En cuanto a los modelos de contratación, El sector de gestión inmobiliaria se caracteriza por utilizar contratos de arrendamiento de manera directa y por medio de un intermediador con experiencia e idoneidad, en los casos en que haya restricciones de contratación directa.

En el caso de Infimanizales, se ha contratado bajo la modalidad de contratación directa de arrendamiento.

Objeto

Infimanizales hace entrega a Título de Arrendamiento y este declara recibir al mismo Título el goce y disfrute de los módulo No.5 del Centro Integrado de Atención al Ciudadano (CIAC), ubicado en el primer piso del Edificio de Infimanizales ubicado en la carrera 21 No. 29-29 de esta ciudad, identificado con la ficha catastral No. 01-05-0236-0017-901 y folio de matrícula No. 100-155-645.

Plazos, formas de entrega y de pago

El contrato tendrá un término de duración de seis (6) meses hasta el 30 de diciembre de 2022.

En armonía con el estudio del sector, Infimanizales estima un valor de contrato en la suma de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DOS PESOS M/CTE ($12.478.602) IVA incluido.**

El pago del canon de arrendamiento se hará por parte del ARRENDATARIO dentro de los cinco (6) días de cada periodo mensual, como se muestra en el cuadro a continuación:

DETALLE	VALOR CANON MENSUAL	VALOR CANON TOTAL
Arrendamiento	$1.747.703	$10.486.218
IVA 19%	$332.064	$1.992.384
TOTALES	$2079.767	$12.478.602

En conclusión, y entendiendo que el estudio del sector deber permitir la elección del ARRENDATARIO desde el punto de vista de la eficiencia, la eficacia y la economía, se estima que el Instituto podrá contratar por la modalidad de contratación directa, siempre y cuando ésta cuente con la experiencia, idoneidad y los medios necesarios para cumplir a cabalidad con el objeto requerido por la Entidad. En virtud con lo señalado, es de indicar que la ERUM cuenta con amplia capacidad legal, jurídica y financiera para cumplir con las obligaciones y objeto del contrato.

Manizales, junio de 2022.

JORGE HERNAN OSORIO DUQUE
Profesional Especializado Bienes y Servicios